

Immo Vision Basel AG

Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-361-4301
Telefax: 061-361-4302
e-mail: info@immo-vision.ch
homepage: www.immo-vision.ch

Verwaltungsrat

Hans-Rudolf Roth, Binningen, Präsident

Stefan Schmid, Basel
Advokat und Notar

Prof. Dr. Ulrike Schröer, Liestal
Dipl.-Ing. Architektin SIA

Liegenschaftsverwaltung

Michael Glessler, technische Verwaltung
Lisa Kerst, administrative Verwaltung
Michèle Hazler, Buchhaltung

Revisionsstelle

Testor Treuhand AG,
Holbeinstrasse 48, 4051 Basel

Investors Relations und Aktienhandel

Hans-Rudolf Roth
Vermögensverwaltung und Anlageberatung
Bruderholzallee 169, 4059 Basel
Telefon: 061-363-2211 vormittags
Telefax: 061-363-2215

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kurzform	3
Vorwort des Präsidenten	4
Mitglieder des Verwaltungsrates	8
Zielsetzung der Immo Vision Basel AG	9
Grundsätze der Unternehmensführung	10
Bewertungsgrundsätze	12
Risikobeurteilung	13
Bericht über das Geschäftsjahr 2010/2011	16
Kaufverhandlungen	16
Bewirtschaftungskosten	16
Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle	17
Regionale Wertschöpfung	17
Wertvermehrende Investitionen	19
Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung	21
Entschädigung an den Verwaltungsrat	21
Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel	21
Jahresrechnung	
Erfolgsrechnung 2010/2011	22
Bilanz per 30. Juni 2011	23
Geldflussrechnung 2010/11	24
Bilanzgewinn	25
Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns	25
Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Verkehrswerte der Liegenschaften	28
Bewertungsproblematik	28
Ertragswerte, Buchwerte und Gebäudeversicherungswerte	29
Aufteilung nach Nutzungsarten	29
Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins	29
Entwicklung in unseren Liegenschaften	31
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr	34
Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie	34
Liegenschaftsverzeichnis	36
Objektangaben	37
Übersicht Mietobjekte	38
Erhöhung des inneren Werts der Aktie	39
Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft	39
Bericht der Revisionsstelle	40
Innerer Wert der Aktie am 30. Juni 2011	41

Das Wichtigste in Kurzform	30.6. 2011	Vor- jahr	Diffe- renz
Wachstum des inneren Werts (%)	7.39	6.00	1.39
Mietertrag (Mio CHF)	5.340	4.874	9.6%
Cash-Flow (Mio CHF)	1.647	1.605	2.6%
Reingewinn (Mio CHF)	0.607	0.601	1.0%
Eigenkapital (Mio CHF)	20.828	17.012	22.4%
Aktienkapital, nominell (Mio CHF)	8.793	7.000	25.6%
Verkehrswert Liegenschaften (Mio CHF)	83.026	73.147	13.5%
davon im Kanton BS	76.0%	73.3%	3.7%
davon im Kanton BL	14.8%	16.7%	-11.4%
davon im Kanton AG	9.2%	10.0%	-8.0%
Verschuldungsgrad auf Verkehrswert (%)	53.0	61.3	-8.3
Wohnungen (Zahl)	329	294	35
übrige Mietobjekte (Zahl)	481	476	5
Gebäude (Zahl)	43	39	4
Mietflächen (m2)	31'924	29'626	7.8%
davon Wohnflächen	22'434	20'037	12.0%
davon Geschäftsflächen	9'490	7'278	30.4%
davon Parking	2'394	2'312	3.6%
Nutzung nach Sollmieten			
Wohnflächen	71.8%	72.6%	-1.1%
Geschäftsflächen	17.1%	21.5%	-20.5%
Parking	11.1%	5.9%	88.1%
Parzellenflächen (m2)	23'941	22'898	4.6%
Mietzinsausfallrate (Leerstände)	6.70%	4.70%	2.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	36.44%	42.02%	-5.58%
Betriebsgewinnmarge mit Abschr. (EBITDA)	55.08%	62.24%	-7.16%
Betriebsaufwandmarge (TER)	0.74%	0.84%	-0.10%
Eigenkapital-Rendite (ROE)	2.10%	2.51%	-0.41%
Gesamtkapital-Rendite (ROIC)	2.66%	2.94%	-0.28%

Vorwort des Präsidenten

Finanzkrise

Konnten wir vor einem Jahr unsere Überschrift „Finanzkrise – welche Krise?“ noch spassig mit einem Fragezeichen versehen, so würden wir dies heute nicht mehr ohne weiteres wagen. Trotz dieser Einschränkung können wir aber sagen, dass der grösste Teil unseres letzten Vorworts nach wie vor Gültigkeit hat.

Aufgrund der in den letzten Jahren weiter gestiegenen Staatsverschuldung in den USA und vielen Euroländern, der unsicheren Wirtschaftsentwicklung, den Verwerfungen in der Euro-Zone sowie vor allem den globalen Veränderungen zwischen den entwickelten Gesellschaften und den aufstrebenden Ländern im asiatischen und lateinamerikanischen Raum dürfte die Finanzkrise noch nicht ausgestanden sein.

Die Schweiz, wirtschaftliche Insel der Glückseligkeit?

Im Vergleich zu vielen umliegenden Ländern weist die Schweiz nicht nur eine geringe staatliche Verschuldung auf. Auch die behördlichen Einrichtungen funktionieren hervorragend, ebenso wie das Einhalten rechtstaatlicher Prinzipien, die für das Funktionieren einer erfolgreichen Wirtschaft so ausserordentlich wichtig sind. Diese Zusammenhänge werden im Inland immer wieder unterschätzt. Interessant ist vor allem, dass diese Vorzüge vor allem im Ausland wahrgenommen werden, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Finanzströme.

Diese vielen Vorteile haben aber auch Nachteile und eine davon ist der gegenwärtige Frankenkurs zum Euro und zum Dollar, der das produzierende Gewerbe und die Industrie in grosse Bedrängnis gebracht hat. Personen und vorwiegend im Inland tätige Firmen profitieren nun von den neuesten Tiefstzinsen. Nachdem wir schon seit drei Jahre mit tiefen Zinsen arbeiten waren eigentlich Zinserhöhungen angesagt. Die andauernde und noch lange nicht gelöste Schuldenkrise dürfte die Zinsen noch auf absehbare Zeit tief halten.

Wir wünschen unserer unabhängigen Nationalbank viel Erfolg bei ihrer nicht einfachen Aufgabe unsere Währung in einem Rahmen zu halten, in dem ein grosser Teil unserer Industrie und unseres Gewerbes überleben kann.

Schweiz und Nordwestschweiz trotz Gewitterfront gut aufgestellt

Aus Schweizer und insbesondere aus Nordwestschweizer Sicht sieht die wirtschaftliche Zukunft – im Vergleich mit dem Ausland – immer noch gut aus. Gesamtwirtschaft und Exporte wachsen weiterhin, die Arbeitslosenzahlen verbleiben auf tiefem Niveau, die Einwanderung gut Ausgebildeter hält an.

Der grosse Zufluss an anlagesuchenden Geldern in die Schweiz und die sinkende Kaufkraft der verschuldeten Länder verdüstern die Zukunft auch für unsere Wirtschaft, so können verschiedene Länder ihre Medikamente nicht mehr bezahlen, was direkte Auswirkungen auf unsere Forschungs- und Produktionsfirmen haben könnte.

Deflation

Die Diskussion, wie die Zeit nach dem grossen Einbruch aussehen könnte, ist für unsere Gesellschaft von grosser Bedeutung. Seit vielen Jahren spielen wir - im Rahmen unserer Risikobeurteilung - verschiedene Szenarien durch. Auch hier gilt der Kommentar vom letzten Jahr, mit der wichtigen Aenderung, dass wir vor allem die Deflation im Auge haben müssen, die Inflation ist derzeit ein zweitrangiges Problem.

An sich sprechen die hohen und weiter wachsenden Staatsschulden für **eine inflatorische Zukunft**, mindestens gemäss Lehrbuch, aber in der Realwirtschaft kommen die bei weitem nicht ausgenützten Produktionskapazitäten dazu. So kann die Inflation gar nicht Fuss fassen, bei steigender Güternachfrage werden einfach die vorhandenen und nicht ausgelasteten Kapazitäten hochgefahren. Gefährlich scheint uns noch am ehesten die Situation in den USA zu sein, dort wird munter angekurbelt, um nicht zuletzt den Dollarkurs nach unten zu beeinflussen, was bislang bestens funktionierte.

Die abflachende bis stagnierende Wirtschaftsentwicklung – vor allem in Europa und den USA – spricht hingegen für **eine deflationäre Zukunft**. Ueberschuldete Haushalte sind kaum in der Lage, die notwendige Nachfrage zu generieren. Und wo der überschuldete Staatshaushalt saniert wird geht – als Folge - die Nachfrage bei den privaten Haushalten zurück. Ein Teufelskreis.

Staatsintervention oder nicht

Und hier soll der Staat eingreifen. Die fehlende Zusatznachfrage soll so generiert werden. Das ist zwar ebenfalls nach Lehrbuch, aber auch hier ist die Realwirtschaft schwieriger zu beeinflussen als im ökonomischen Modell. Einerseits haben die verschuldeten Staaten es verpasst in den guten Zeiten Schulden zurückzuzahlen (was sich heute rächt) und andererseits ist die Ankurbelung in einem Land im Rahmen der globalisierten Wirtschaft nicht so einfach. Eine Ankurbelung in einem Land mit ausgelagerten Produktionskapazitäten führt nicht unbedingt dort zu einer Zusatznachfrage, sondern vielmehr in andern Ländern, in die die Produktionskapazitäten ausgelagert worden sind.

Zinsentwicklung

Wegen der verhaltenen Wirtschaftsentwicklung und dem starken Franken gehen wir

nach wie vor davon aus, dass die Zinsen in CHF gegenwärtig und in naher Zukunft kaum ansteigen dürften.

Auch wenn wir von diesem Szenario ausgehen, kann die Sicht auf längere Frist nur als vernebelt bezeichnet werden. Wir können nicht ausschliessen, dass die Zinsen in drei, fünf oder zehn Jahren nach oben schießen und gegen dieses Risiko haben wir uns mindestens teilweise abgesichert.

Immobilienpreise

Die Immobilienpreise sind im letzten Jahr weiter gestiegen. Vor allem bei den als Anlageobjekte so äusserst beliebten Mehrfamilienhäusern macht sich dies bemerkbar – und das ist gerade die Anlagekategorie, die wir uns von allem Anfang an als erfolgversprechend ausgesucht haben.

Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass wir alle Käufe von angebotenen bzw. evaluierten Liegenschaften abgelehnt haben, obwohl wir über genügend Kapital und entsprechende Finanzierungszusagen verfügen. Wir warten auf bessere Zeiten.

Liegenschaftsverwaltung

Wie schon vor einem Jahr berichtet haben wir die Verwaltung unserer Liegenschaften selber übernommen. Mit Frau Kerst als administrative Liegenschaftsverwalterin, Herrn Glesser als technischer Liegenschaftsverwalter und Frau Michèle Hazler als Buchhalterin haben wir nun ein erfahrenes Team, das – nach der etwas struben Zeit der Neueinrichtung – nun voll arbeiten kann.

Rücktritt aus dem Verwaltungsrat

Aus Gründen der Corporate Governance ist Herr Hans Rudolf Hecht aus unserem Verwaltungsrat ausgetreten. Herr Hecht möchte damit einen Beitrag für eine rasche und gütliche Einigung im Konflikt zwischen der Immo Vision und der von ihm gegründeten Hecht & Meili Treuhand AG leisten, aus der er – aus Gründen die mit unserer Gesellschaft in keinem Zusammenhang stehen – ausgetreten ist. Wir bedauern diesen Rücktritt sehr.

Entwicklung in unserer Gesellschaft

Das Nachrüsten unserer Liegenschaften im Hinblick auf die laufend steigenden Energiekosten geht weiter. In mehreren Liegenschaften wurden neue Fenster eingebaut, ein weiteres Gebäude erhielt eine neue Aussenisolation. Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen konnten wir aus dem Cashflow und aus der Reduktion der Hypothekendarstellungen finanzieren. Trotz dieser hohen Investitionen konnten wir immer noch CHF 0.76 Mio an Hypotheken amortisieren.

Dank den tiefen kurzfristigen Zinsen fiel der Zinsaufwand ein weiteres Mal. Lag dieser vor zwei Jahren bei 28 % der Einnahmen, fiel er vor einem Jahr auf 25 % und nun liegt er nur noch bei 21 %. Auch wenn wir dies wünschen, so dürfte ein so tiefer Satz kaum längerfristig zu halten sein. Geniessen wir es solange es andauert.

Die Steigerung des inneren Werts erreichte schöne 7.4 %. Die Mieteinnahmen stiegen – vor allem wegen der Uebernahme der G. Peter AG - um 9.6 %. Der Cash Flow stieg in absoluten Zahlen, als Anteil an den Mieteinnahmen sank er jedoch von 33 % im Vorjahr auf nunmehr 31 %. Die Fremdmittel konnten dank Amortisationen erneut gesenkt werden, der Verschuldungsgrad fiel auf 53.0 % gegenüber 61.3 % im Vorjahr. Wegen zwei grösseren Umbauvorhaben erwarten wir ein Ansteigen des Verschuldungsgrades im kommenden Geschäftsjahr.

Uebernahme einer Immobiliengesellschaft abgeschlossen

Die Integration der G. Peter AG in unsere Gesellschaft wurde abgeschlossen.

Basel, im September 2011

Hans-Rudolf Roth



Riehen, Hörnliallee: Fensterersatz, Aussenisolation und Terrassenvergrösserung

Mitglieder des Verwaltungsrates

Hans-Rudolf Roth, Präsident

Geboren 1954, Schulen und Banklehre in Basel. Auslandsaufenthalte und Tätigkeit in der Vermögensverwaltung bei verschiedenen Banken

1985 Gründung einer unabhängigen Vermögensverwaltungsfirma

Mitglied VSV (Verband Schweizerischer Vermögensverwalter) und SFAA (Swiss Financial Analysts Association)

Stefan Schmid

Geboren 1945, Schulen und Studium der Jurisprudenz in Basel

Advokat und Notar

Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Mathys Schmid Partner Basel

Vorstandsmitglied der Vereinigung Schweizerischer Unternehmen in Deutschland

Prof. Dr. Ulrike Schröer

Geboren 1965, Schulen in Königswinter/DE, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Nachdiplomstudium am gta ETH Zürich,

Dipl.-Ing. Architektin TU Berlin

Professorin für Projektunterricht an der Fachhochschule AHB Burgdorf

Mitglied im Schweizerischen Ingenieur und Architekten Verein SIA

Partnerin im Architekturbüro Schröer Sell Architekten SIA GmbH Basel



Basel, Güter-/Pfeffingerstrasse: DG-Ausbau, Fenster-/Rollladenersatz

Zielsetzung der Immo Vision Basel AG

Die Immo Vision Basel AG setzt sich zum Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre Anlagen in Immobilien zu tätigen und dabei folgende Grundsätze zu beachten:

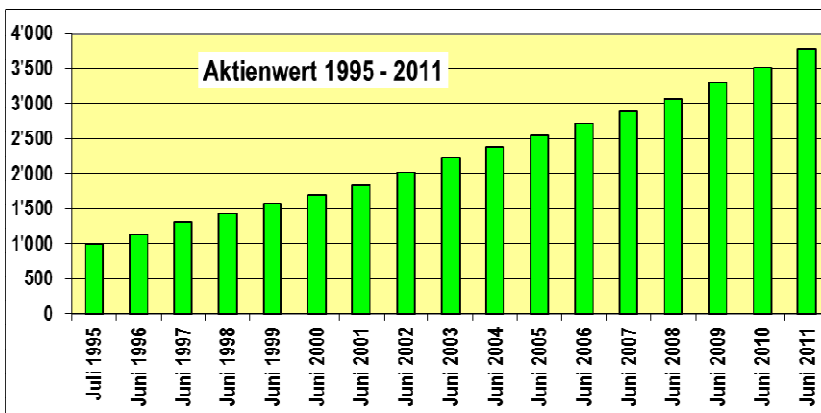
- die Investitionen genügen strengsten ethischen und ökologischen Kriterien;
- die Investitionen erfolgen in risikoarme Immobilien im Raum Nordwestschweiz;
- die Sicherheit für die Anlegenden ist gewährleistet durch Professionalität in der Evaluation und Bewirtschaftung der Anlageobjekte;
- durch Aktiensparen wird Doppelbesteuerung vermieden.

Zu diesem Zweck erwirbt und hält die Immo Vision Basel AG Altliegenschaften in der Nordwestschweiz, vorzugsweise reine Wohnhäuser oder Liegenschaften mit hohem Wohnanteil, sowie - bei entsprechendem Potential - auch Büro- und Gewerbeobjekte.

Mit dem Kauf von Altliegenschaften, die den qualitativen Anforderungen der Immo Vision Basel AG genügen, kann Nutzfläche - im Vergleich zu den Erstellungskosten neuer Gebäude - zu günstigeren Preisen erworben und erhalten werden, auch wenn die zu erwartenden Unterhalts- und Renovationskosten (Erneuerung alle 25 - 30 Jahre und umfassende Renovationen alle 50 - 60 Jahre) mit eingerechnet werden.

Unser Anlagevorschlag richtet sich an Anlegende, die Folgendes wünschen:

- eine sichere, ethisch und ökologisch vertretbare Geldanlage;
- Anlage eines Teils ihres Vermögens - ohne Direktbesitz - in risikoarmen Immobilien;
- steuerliche Vorteile des Aktiensparens (Kapitalgewinn anstatt Ausschüttung);
- Konzentration auf ein Investment in der Region Nordwestschweiz;
- Anlage in CHF ohne ein börsenbestimmtes Kursrisiko.



Grundsätze der Unternehmensführung

Prüfsteine für den Liegenschaftenerwerb

Um uns unserer Zielsetzung möglichst gut anzunähern, erwerben wir ausschliesslich Liegenschaften, die den vier „Immo-Vision“ Kriterien entsprechen:

- Wohnimmobilien, auch mit Gewerbeanteil, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien mit einem guten Angebotsmix;
- preisgünstige Mieten im Vergleich zur Umgebung;
- hoher Cash Flow oder das Potenzial dazu;
- in der Nordwestschweiz gelegen.

Die Beachtung weiterer branchenüblicher Kriterien (wie Architektur, Bausubstanz, Potenzial, Umgebung, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Nachfrage, Zukunftsaussichten, vielseitige Nutzbarkeit, Makro- und Mikrolage etc.) versteht sich von selbst.

Kontrollierende Aktionäre

Die Immo Vision Basel AG weist zwei Kategorien von Namenaktien auf. Die Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 100.-) werden von drei Aktionären (H.-R. Roth, H. R. Hecht und S. Schmid) gehalten. Die kontrollierenden Aktionäre halten mehr als 50 % der Stimmen. Die Namenaktien (Nennwert CHF 1000.-) sind breit gestreut.

Transparenz gegenüber den Anlegenden

Die Generalversammlung bietet den Anlegenden die Möglichkeit, die Ziele der Gesellschaft mitzubestimmen. Das Aktienregister ermöglicht die laufende und direkte Information der Anlegenden über die Aktivitäten der Immo Vision Basel AG, da nur Namenaktien ausgegeben werden.

Ausschüttungspolitik

Gemäss der Zielsetzung der Immo Vision Basel AG werden die erarbeiteten Ueberschüsse nicht ausgeschüttet, sondern wie folgt eingesetzt:

- Rückzahlung von Hypotheken im 2. Rang;
- Investitionen in die eigenen Häuser;
- Erwerb weiterer Liegenschaften.

Dem Ziel, ein Wachstum der Eigenmittel zu erreichen und damit die Aktionsfähigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, geben wir Vorrang gegenüber einer Dividendenausschüttung. Dies bringt der Gesellschaft wesentliche Vorteile am Immobilienmarkt und gegenüber den kreditgebenden Banken. Für das Aktionariat wird die fehlende Divi-

dendenausschüttung über den wachsenden inneren Wert der Aktien mehr als kompensiert. Der Verzicht auf eine Dividendenausschüttung erlaubt zudem, eine für eine Immobilienanlagegesellschaft mit breiter Publikumsstreuung sinnvolle und Erfolg versprechende Geschäftspolitik zu verwirklichen und das Portefeuille mit interessanten Liegenschaften zu erweitern.

Verwaltungskosten

Die Immo Vision Basel AG ist bestrebt, die Verwaltungskosten möglichst tief zu halten. Dies wird mit der Rechtsform einer Aktiengesellschaft erleichtert, da im Vergleich zu Immobilienfonds gesetzliche und behördliche Auflagen (Depotbank, Bankenaufsicht, Belehnungswerte, etc.) entfallen.

Ab 1. Juli 2010 haben wir die Verwaltung der Liegenschaften in eigener Regie übernommen. Zu diesem Zweck haben wir drei Personen eingestellt. Trotz des Aufwandes für den Aufbau der eigenen Liegenschaftsverwaltung konnten die Verwaltungskosten leicht gesenkt werden.

Finanzierung

Die Immo Vision Basel AG beabsichtigt, ihre Liegenschaften langfristig nur mit 1. Hypotheken zu belasten. Dies bedeutet, dass die Häuser zu maximal 70 % - auf ihren Verkehrswert gerechnet - belehnt werden. Kurzfristig - zum Erwerb weiterer Liegenschaften - dienen die möglichen 2. Hypotheken (bis zu 80 % auf den Wert der Liegenschaften gerechnet) als Ueberbrückungsfinanzierung bis zur Schaffung der notwendigen Eigenmittel. Dies wird durch das Einbehalten der Gewinne und durch Kapitalerhöhungen erreicht.

Auftragsvergabe an Handwerks- und Lieferfirmen

Aufträge werden nach Konkurrenzriterien vergeben, wobei Firmen aus dem Kreis der Aktionärinnen und Aktionäre bevorzugt werden, sofern das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

Bewertungsgrundsätze

A Bewertung der Liegenschaften in der Bilanz

Die Liegenschaften werden grundsätzlich zu den Gestehungskosten bilanziert; allfällige wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert, sofern entsprechende und nachhaltige Mieterhöhungen möglich sind. Jährliche Abschreibungen auf den Gestehungskosten werden soweit getätigt, als sie steuerlich sinnvoll sind.

Sollten die Liegenschaften jedoch in Anwendung dieser Grundsätze höher bilanziert sein als zu den zu erwartenden Wiederverkaufswerten, so behält sich die Immo Vision Basel AG eine Sonderabschreibung vor.

B Verkehrswerte der Liegenschaften

Zur Ueberprüfung der Bilanzierung nach den Gestehungskosten und zur Berechnung des inneren Wertes der Aktien wird der Verkehrswert der Liegenschaften festgelegt. **Grundsätzlich erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswert**, was bedeutet, dass die - auf ein Jahr hochgerechneten - Sollnettomieten pro Liegenschaft kapitalisiert werden. Der dazu benötigte Kapitalisierungssatz wird - für jede Liegenschaft separat - in Einklang mit den einschlägigen Schätzungsregeln wie folgt festgelegt:

Ausgangspunkt ist der Satz für Althypotheken im 1. Rang. Dazu kommt ein Zuschlag abhängig von verschiedenen Kriterien wie insbesondere Lage, Alter, Ausbaustandard, Gebäudezustand, Miethöhe, Verkäuflichkeit etc. Die aktuelle Inflation wird ebenfalls berücksichtigt, allerdings liegt der betreffende Zuschlagsteil in einem umgekehrten Verhältnis zur jeweiligen Inflationsrate.

Seit dem Geschäftsjahr 2005-06 plausibilisieren wir periodisch ermittelten Verkehrswerte mit Hilfe der DCF-Bewertungsmethode. Bei diesem Verfahren fließen die in den kommenden zehn Jahren fälligen Renovations- und Erneuerungskosten und die im gleichen Zeitraum absehbaren Mietveränderungen in die Berechnung mit ein. Die Bewertung unserer Liegenschaften nach der DCF-Methode hat die Ergebnisse der Bewertung nach der – einfacheren dafür aber transparenteren – Ertragswertmethode bestätigt.

Risikobeurteilung

Im Geschäftsjahr 2007/08 führte der Verwaltungsrat eine erste Risikobeurteilung der Gesellschaft durch. Im Geschäftsjahr 2008/09 erweiterten wir diese Beurteilung. Wegen den weiter anhaltenden Turbulenzen an den Finanz- und Zinsmärkten, den unklaren Wirtschaftsaussichten (Deflationsgefahr) sowie aufgrund von regulatorischen Vorgaben haben wir die Risikobeurteilung institutionalisiert und führen diese nun regelmässig durch.

Nach Ansicht des Verwaltungsrats ist unsere Gesellschaft mehreren Gefahren ausgesetzt, die sich in unterschiedlicher Weise auf das Unternehmen auswirken können.

Die hauptsächlichsten Risiken

- Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung
- Fremdkapitalzinsen
- Fremdkapitalverschuldung und -verknappung
- Grosse Mietverträge (Ausfall- bzw. Klumpenrisiken)
- Angebotsmix (Wohnungstypen, Geschäftsflächen)
- Alterungsprozess der Liegenschaften
- Erdbeben
- Veränderung der Wohnungsnachfrage (Demographie, Standard, Grösse, Komfort und Nutzungsgruppen)

Massnahmen

Auf Grund der Risikoanalyse hat der Verwaltungsrat die nachfolgend erwähnten Massnahmen beschlossen.

Wirtschaftslage und Wirtschaftsentwicklung: Unser Wohnungsangebot richtet sich an die Zielgruppe „Vom Mittelstand an abwärts“. Wir haben unsere Angebotsstrategie von allem Anfang an auf preiswerte und nicht zu grosse Wohnungen ausgerichtet. Im Gegensatz zum gehobenen Angebot und zum Luxussegment besteht in unserem Bereich weniger Konkurrenz, und zwar sowohl von anderen Anbietenden wie vom Trend zu Eigentumswohnungen her betrachtet. In einer sich verschlechternden Wirtschaftslage können oder müssen sich Wohnungssuchende nach abwärts orientieren – wo unser Wohnungsangebot grossmehrheitlich positioniert ist.

Fremdkapitalzinsen: Dieses Risiko kann – auf Zeit - mit Festhypotheken und/oder mit Absicherungsgeschäften begrenzt werden, was zum Teil aber mit erheblichen Kosten verbunden ist. **Festhypotheken** waren schon immer ein Teil unserer Hypothekenstrategie. Auch wenn diese Form von Absicherung einfach ist, so sind die höheren Zinssätze bei längeren Laufzeiten nachteilig.

Zins-Absicherungsgeschäfte: Diese – im Vergleich zu Festhypotheken - längerfristigen und komplexeren Absicherungsgeschäfte müssen von uns als Schuldnerin vor allem in Phasen tiefer Zinssätze abgeschlossen werden dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmenden eine Deflationsphase erwartet. Dies war nicht nur in den vergangenen Jahren immer wieder der Fall, sondern ist derzeit wieder sehr aktuell.

Das erste Absicherungsgeschäft (ein Zinscap) wurde im Geschäftsjahr 2005/06 eingegangen, im Geschäftsjahr 2007/08 folgte ein Collar, (wörtlich Kragen), dies ist ein Zinscap verbunden mit einem Zinsfloor.

Zinsscaps und –floors: Bei diesen Absicherungsverträgen werden (mit einer Grossbank als Gegenpartei) für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2016) maximale Zinsober- und -untergrenzen auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) vereinbart.

Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und keine Sicherheitsleistungen hinterlegen müssen. Der **Nachteil** für uns liegt darin, dass wir die – je nach Lage und Erwartungen am Zinsmarkt - recht hohen Absicherungskosten über die ganze Laufzeit bei Vertragsabschluss (also im Voraus) entrichten müssen.

Zinsswaps: In den Geschäftsjahren 2009/10 und 2010/11 schlossen wir je einen Zinsswap ab. Bei diesen Absicherungsverträgen vereinbaren wir - wieder mit einer Grossbank als Gegenpartei - für eine bestimmte Laufzeit (zB bis zum Jahr 2040) und auf eine Darlehenssumme (üblicherweise in Tranchen von CHF 5 Mio) einen fixen Zinssatz (zB 2.5 %). Ein Zinsswap ist mit einer Festhypothek vergleichbar, mit dem Unterschied, dass wir den variable Zinssatz (zB den Dreimonatslibor) gutgeschrieben erhalten und in der Art der Hypothek frei sind. Zudem kann der Swap jederzeit (mit Gewinn oder Verlust) aufgelöst werden.

Die **Vorteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits die maximalen Zinskosten für die Laufzeit und die vereinbarte Höhe im Voraus kennen und andererseits deutlich geringere Kosten als für Festhypotheken aufwenden müssen. Die **Nachteile** für uns liegen darin, dass wir einerseits eine hohe Sicherstellung leisten müssen und andererseits der jeweilige Barwert der Zinsswaps (die Bewertungen erfolgen je auf Ende eines Quartals) grossen Schwankungen unterworfen ist. Die von uns erwünschten langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren wirken sich auf die (Barwert-) Bewertung des Zinsswaps negativ aus, da sämtliche Möglichkeiten und vor allem die Ausschläge auf dieser langen Zeitachse auf heute abdiskontiert werden müssen. Die derzeitigen negativen Bewertungen per 30-6-2011 haben wir als Zinskosten in unserer Jahresrechnung aufgenommen, dh wir haben die Risiken zum Niederstwert bilanziert.

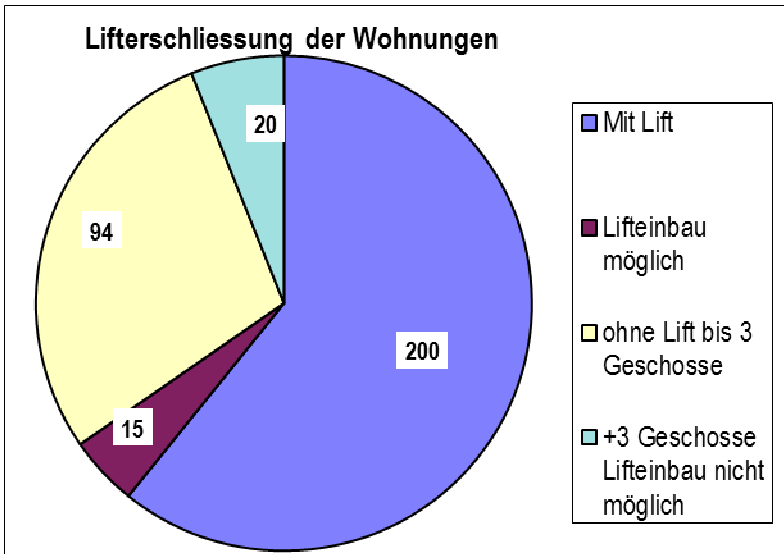
Fremdkapitalverknappung und –verschuldung: Seit Beginn der Geschäftstätigkeit haben wir Hypotheken bei mehreren Finanzinstituten (derzeit bei fünf) aufgenommen, wobei wir auf einen Mix von Gross- und Kleinbanken und von Lebensversicherungsgesellschaften achten. Die Verschuldungsobergrenze beobachten wir sehr genau.

Veränderung der Wohnungsnachfrage: Unsere Liegenschaften befinden sich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – an zentralen und vom öffentlichen Verkehr (OeV) her gut bis sehr gut erschlossenen Lagen. Wir erwarten eine verstärkte Wohnungsnachfrage an Lagen mit guten OeV-Anbindungen zu Lasten von Lagen ohne oder mit sehr schlechten OeV-Anbindungen.

Angebotsmix: Die Mehrzahl unserer Wohnungen besteht aus Einheiten mit einem bis vier Zimmern. Insgesamt weisen 200 der 329 Wohnungen Lifterschlüssung auf und 94 der 129 Wohnungen ohne Lift befinden sich in Gebäuden mit maximal drei Geschossen. Dies ermöglicht es auch älteren oder gebrechlichen Personen, lange in unseren Liegenschaften zu bleiben.

Alterungsprozess der Liegenschaften: Mit wesentlichen Investitionen versuchen wir unsere Liegenschaften auf dem neuesten Stand zu halten, insbesondere im Bereich der Isolation, der Energieeinsparung und der Infrastruktur.

Erdbebenrisiko: Diesem Risiko sind wir ausgesetzt. Bislang krankten die privaten Versicherungsangebote an wesentlichen Einschränkungen (zB an einer maximalen Deckungssumme pro Region), in jüngster Zeit gibt es aber nun neue, verbesserte Angebote, die wir derzeit prüfen.



Bericht über das Geschäftsjahr 2010/11

Es freut uns sehr, Ihnen wieder einen sehr erfreulichen Geschäftsabschluss präsentieren zu können.

Da wir im Berichtsjahr zwei Liegenschaft erwerben tätigten, stieg der um die Abschreibungen bereinigte Buchwert unseres Immobilienanlagevermögens auf CHF 66.267 Mio (im Vorjahr 62.863 Mio). Aus dem gleichen Grund erhöhten sich die Mieteinnahmen auf CHF 5.34 Mio (im Vorjahr CHF 4.87 Mio), der Cash Flow stieg auf CHF 1.647 Mio (im Vorjahr CHF 1.605 Mio)

Die Schuldzinsen auf der anderen Seite fielen - ein weiteres Mal - auf CHF 1.126 Mio (Vorjahr CHF 1.226, im Vorvorjahr 1.379 Mio). Ausserordentlich tiefe Liborsätze haben die Zinskosten noch einmal nach unten getrieben.

Werterhaltende und -vermehrnde Investitionen finanzierten wir aus dem Cashflow.

Die Fremdfinanzierung hat in absoluten wie relativen Zahlen abgenommen. Wegen den ausserordentlich hohen Investitionen fielen Hypothekendarstellungen auf CHF 0.76 Mio (Vorjahr 1.36 Mio, Vorvorjahr 1.06 Mio).

Die wertvermehrnde Investitionen erreichten eine Höhe von CHF 2.28 Mio (im Vorjahr 0.624 Mio, im Vorvorjahr 0.213 Mio) geleistet werden. Die Verschuldungsquote gerechnet auf der Basis des Verkehrswerts der Liegenschaften, liegt mit 53.64 % (im Vorjahr 61.25 %) deutlich tiefer als vor einem Jahr.

Mehrwertsteuer: Die separate Vermietung von Autoabstellplätzen an externe Personen und Firmen unterliegt der MWST. Unsere Gesellschaft hat sich für die Saldosteuer entschieden. Für einzelne reine Büro- und Gewerbeliegenschaften ohne Wohnraum prüfen wir die Optimierung für Einzelobjekte.

Kaufverhandlungen

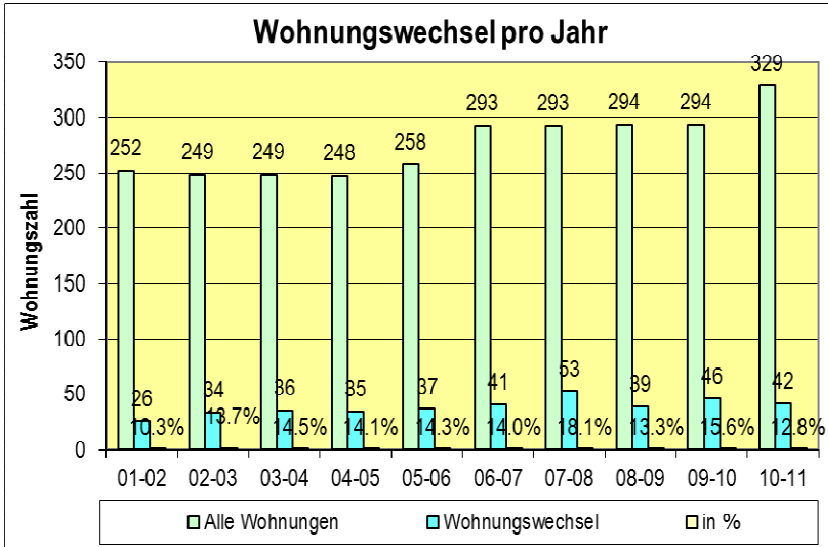
Auch im vergangenen Jahr haben wir verschiedene Kaufobjekte geprüft und mehrere Angebote abgegeben. Käufe kamen jedoch nicht zu Stande.

Bewirtschaftungskosten

Wir legen grossen Wert auf gut vermietbare Objekte. Aus diesem Grund beurteilen wir frei werdende Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften danach, ob eine grundlegende Sanierung notwendig ist.

Wohnungswechsel, Leerstände, Mietzinsausfälle

Wohnungswechsel: Insgesamt kam es zu 42 Wechseln bei 329 Wohnungen (6x1-Zi, 16x2-Zi, 12x3-Zi, 7x4-Zi und 1x-Zi). Die Mietfluktuation betrug 12.8 % des Wohnungsbestandes (im Vorjahr 15.6 %, im Vorvorjahr 13.3 %), was eine mittlere Verweildauer von 7.8 Jahren ergibt (im Vorjahr 6.4 Jahren, im Vorvorjahr 7.5). In diesen Zahlen sind auch diejenigen Wohnungswechsel enthalten, bei denen bestehende Mietparteien eine Nachmietpartei stellen, dh vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen konnten.



Leerstände: Die Wiedervermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Trotzdem bekundeten wir – vor allem bei den Autoeinstellplätzen an der Hammerstrasse - Mühe mit der Wiedervermietung. Insgesamt kam es zu leerstandsbedingten Mietzinsausfällen in Höhe von CHF 357'947 oder 6.7 % der Mieteinnahmen (im Vorjahr CHF 229'247 oder 4.7 %, im Vorvorjahr CHF 180'958 oder 3.5 %). Im Geschäftsjahr haben sich die Leerstände vor allem wegen Renovationen und bevorstehenden Renovationen vergrössert.

Regionale Wertschöpfung

Die Tätigkeit der Immo Vision bewirkt Impulse auf die lokale und regionale Wirtschaft: werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften sowie Aufwendungen für Hauswartungen, die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Gesellschaft. Ohne Anspruch auf Wissenschaftlichkeit bezeichnen wir die Summe

Dachstockausbau 4053 Basel, Güter-/Pfeffingerstrasse



Wohnküche in der 5-Zimmer Dachwohnung



Wohnküche in einer der vier 2-Zimmer-Dachwohnungen

dieser Impulse als „regionale Wertschöpfung“. Unsere Wertschöpfung setzte sich wie folgt zusammen:

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Wertvermehrung WV	2'280'000	623'728	212'538	1'405'687	947'603
Werterhaltung WE	1'645'033	1'076'662	873'692	317'917	842'879
Subtotal WV+WE	3'925'033	1'700'390	1'086'230	1'723'604	1'790'482
Betriebskosten	75'838	75'077	84'420	63'662	53'660
Versicherungen	64'908	61'501	63'198	46'325	45'686
Verwaltung	588'595	617'768	450'340	450'856	376'440
Summe	4'654'374	2'454'736	1'684'188	2'284'447	2'266'268
in % der Mieten	87.15%	50.37%	34.20%	50.60%	54.60%

Unser Beitrag zur regionalen Wertschöpfung machte damit wieder mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen aus.

Wertvermehrende Investitionen

Die einfachen Isolationsmassnahmen (Kellerdecken, Estrichböden, Flachdächer) sind nunmehr fast alle ausgeführt. Mit den aufwändigeren Massnahmen (Fassaden, Solaranlagen) haben wir begonnen, sie werden uns noch über mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Vorbereitungs- und Planungszeit darf dabei nicht unterschätzt werden. Wir legen einerseits grossen Wert auf optimale Verbesserung unserer Liegenschaften, andererseits bestehen im Bereich Energiesparinvestitionen auch Lieferfristen. Manchmal sind auch Absprachen mit Nachbarn notwendig oder Einsprachen zu behandeln. So kommt es immer wieder zu Verzögerungen bei der Realisierung von Investitionen. Wegen Lieferfristen konnten wir im Berichtsjahr beispielsweise nur eine weitere Solaranlage (von insgesamt sechs weiter geplanten) in Auftrag geben.

Wertvermehrende Investitionen im Einzelnen

Der Einbau von fünf Dachwohnungen, der Ersatz der Fenster, der Rollläden und die Isolation der Rollladenkästen an der Güter-/Pfeffingerstrasse in Basel konnte abgeschlossen werden. Die Investitionen lagen bei CHF 1.7 Mio.

Die Aussenisolation mit Terrassenvergrösserung an der Hörnliallee in Riehen konnte ebenfalls abgeschlossen werden. Die Bauabrechnung lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Dachstockausbau 4053 Basel, Güter-/Pfeffingerstrasse



Wohnküche in einer der vier 2-Zimmer Wohnungen



Schlafzimmer in der 5-Zimmer Wohnung

Geschäftsführung und Liegenschaftsverwaltung

Seit Beginn des Berichtsjahres erfolgen die Geschäftsführung und die Liegenschaftsverwaltung durch die Gesellschaft selber. Wir haben dazu zwei Personen eingestellt, die von Herrn H. R. Roth angeleitet und überwacht werden. Auch wenn der Aufbau einer eigenen Verwaltung sehr viel Zeit in Anspruch nahm und auch mit vielen Anfangsschwierigkeiten zu kämpfen hatte, sind wir überzeugt davon, dass wir damit die Verwaltungskosten nachhaltig tiefer halten können, als wenn wir weiterhin mit einer externen Verwaltung gearbeitet hätten. Als weiterer Vorteil sehen wir den direkten Kontakt mit den Mietparteien, was uns eine rasche Reaktion auf entstehende Probleme ermöglicht.

Entschädigung an den Verwaltungsrat

Die Verwaltungsräte erhalten drei Arten von Entschädigungen: Das pauschale, jährliche Verwaltungsratshonorar, variable Entschädigungen für zusätzliche Sitzungen sowie eine fallweise Prämie für die Bemühungen beim Erwerb von Liegenschaften.

Für den gesamten Verwaltungsrat beliefen sich die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2010-11 auf insgesamt CHF 80'650 (im Vorjahr CHF 74'300).

Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Möglichkeit, mittels Optionsrechten weitere Aktien der Immo Vision Basel AG in beschränktem Masse zu erwerben. Bisher wurden keine Optionen ausgegeben.

Aufträge an Verwaltungsratsmitglieder bzw. an mit ihnen verbundene Firmen werden erfolgsabhängig bzw. aufgrund von Konkurrenzansätzen vergeben.

Anzahl Aktionärinnen und Aktionäre, Aktienhandel

Erfreulicherweise nimmt die Zahl der Aktionärinnen und Aktionäre stetig zu, wie die folgende Liste der Zahl der im Aktienregister verzeichneten natürlichen und juristischen Personen verdeutlicht.

Per 30-6-2000	82 Personen	Per 30-6-2006	136 Personen
Per 30-6-2001	90 Personen	Per 30-6-2007	149 Personen
Per 30-6-2002	112 Personen	Per 30-6-2008	151 Personen
Per 30-6-2003	115 Personen	Per 30-6-2009	151 Personen
Per 30-6-2004	130 Personen	Per 30-6-2010	156 Personen
Per 30-6-2005	132 Personen	Per 30-6-2011	160 Personen

Fortsetzung auf Seite 28

Erfolgsrechnung 1.7.2010 bis 30.6.2011

Ertrag	2010/11 CHF	Vorjahr CHF	Verän- derung
Mietertrag	5'340'474	4'872'509	9.6%
Uebrigter Ertrag	3'292	1'101	199.0%
Umsatz	5'343'766	4'873'610	9.6%
Betriebsaufwand			
Finanzaufwand (1)	1'125'812	1'226'259	-8.2%
Verwaltung (2)	588'595	617'768	-4.7%
Unterhalt und Reparaturen (3)	1'645'033	1'076'662	52.8%
Betrieb allgemein (4)	75'838	75'077	1.0%
Versicherungen und Gebühren (5)	64'908	61'501	5.5%
Abschreibungen Immobilien (6)	995'724	985'728	1.0%
Subtotal Betriebsaufwand	4'495'910	4'042'995	11.2%
Betriebserfolg	847'856	830'615	2.1%
Abschreibung Fusions- /Organisationskosten (7)	-26'225	-	
Bildung von Rückstellungen (8)	-	-	
Abschreibung von Forderungen (9)	-	-9'193	-100%
Nicht betrieblicher Erfolg	-26'225	-9'193	185%
Erfolg vor Steuern	821'631	821'422	0.0%
Direkte Steuern (10)	-215'128	-220'704	-2.5%
Jahresgewinn	606'503	600'718	1.0%

Fussnoten (1) bis (10) siehe Seite 25

Bilanz per 30. Juni 2011

	Per 30.06.2011		Per 30.06.2010	
	CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN				
ANLAGEVERMÖGEN				
Materielles Anlagevermögen		66'267'000		62'863'000
Immobilien	72'589'693		68'189'969	
Getätigte Abschreibungen	-6'322'693		-5'326'969	
Finanzielles Anlagevermögen		165'000		92'000
Aktivierete Zinsabsicherung	73'000		92'000	
Fusions-/Organisationskosten	92'000		-	
Summe Anlagevermögen		66'432'000		62'955'000
UMLAUFVERMÖGEN				
Aktive Rechnungsabgrenzung	215'198		20'399	
Forderungen	222'468		79'610	
Flüssige Mittel	1'045'866		794'361	
Summe Umlaufvermögen		1'483'532		894'370
Bilanzsumme		67'915'532		63'849'370
PASSIVEN				
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	8'793'000		7'000'000	
Kapitalreserve	2'442'767		2'442'767	
Gesetzliche Reserve	361'000		331'000	
Freie Reserve	8'617'442		6'630'000	
Bilanzgewinn	614'329		607'826	
Summe Eigenkapital		20'828'538		17'011'593
FREMDKAPITAL				
Langfristiges Fremdkapital		44'165'000		44'925'000
Hypotheken	44'045'000		44'805'000	
Rückstellungen	120'000		120'000	
Kurzfristiges Fremdkapital		2'921'994		1'912'777
Steuerrückstellung	233'900		415'000	
Derivative Finanzinstrumente	1'121'079		900'274	
Passive Rechnungsabgrenzung	439'086		141'167	
Uebrigere Verbindlichkeiten	861'228		294'604	
Vorausbezahlte Mieten	266'701		161'732	
Bankschulden	-		-	
Bilanzsumme		67'915'532		63'849'370

Geldflussrechnung 2010/11

	2010/11 CHF	Vorjahr CHF
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Jahresgewinn	606'503	600'718
Abschreibungen Liegenschaften	995'724	985'728
Bildung Rückstellungen	-	-
Abschreibungen Fusions-/Organisationskosten	26'225	-
Abschreibungen Zinsabsicherungsgeschäfte	19'000	19'000
CASH FLOW	1'647'452	1'605'446
Veränderung Nettoumlaufvermögen		
Aktive Rechnungsabgrenzung	-194'799	-11'798
Forderungen	-142'858	68'953
Steuerabgrenzung	-181'100	196'445
Derivative Finanzinstrumente	220'805	388'762
Passive Rechnungsabgrenzung	297'919	-1'024
Übrige Verbindlichkeiten	566'624	163'492
Vorausbezahlte Mieten	104'969	-27'877
GELDFLUSS BETRIEBSTÄTIGKEIT	2'319'012	2'382'399
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen Liegenschaften	-4'399'724	-623'728
Aktivierung Fusions- und Organisationskosten	-118'225	-
INVESTIERUNG	-4'517'949	-623'728
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Rückzahlung Hypotheken	-760'000	-1'360'000
Aufnahme Hypotheken	-	-
Erhöhung Aktienkapital infolge Fusion	1'793'000	-
Einlage in Freie Reserven infolge Fusion	1'417'442	-
GELDFLUSS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	2'450'442	-1'360'000
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		
Flüssige Mittel - kurzfristige Bankschulden An- fangs Jahr	794'361	395'690
Flüssige Mittel - kurzfristige Bankschulden En- de Jahr	1'045'866	794'361
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	251'505	398'671

Bilanzgewinn	CHF	CHF	CHF
Der Generalversammlung stehen zur Verfügung	2010/11	2009/10	2008/09
Gewinnvortrag	7'826	7'108	2'333
Jahresgewinn	<u>606'503</u>	<u>600'718</u>	<u>710'775</u>
Bilanzgewinn	<u>614'329</u>	<u>607'826</u>	<u>713'108</u>

Antrag des VR zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	2010/11	2009/10	2008/09
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30'000	30'000	36'000
Zuweisung an die freie Reserve	580'000	570'000	670'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>4'329</u>	<u>7'826</u>	<u>7'108</u>
Bilanzgewinn	<u>614'329</u>	<u>607'826</u>	<u>713'108</u>

Erklärung der Anmerkungen zur Erfolgsrechnung

- (1) Der Finanzaufwand umfasst Hypothekar- und Baurechtzinsen sowie Zinsabsicherungskosten.
- (2) Verwaltung der Liegenschaften und der AG, VR-Honorare, Revision, Jahresbericht, Werbung und Generalversammlung.
- (3) Unterhalt und Reparaturen in Wohnungen, Liegenschaften und der Umgebung (zB Gartenanlagen).
- (4) Elektro-, Wasser-, Reinigungs- und Stromkosten, die den Mietparteien nicht weiterbelastet werden können.
- (5) Versicherungen und Gebühren der Liegenschaften.
- (6) Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden ausgeschöpft.
- (7) Kapitalerhöhungskosten werden aktiviert und innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben, im Berichtsjahr kam es zu einer Kapitalerhöhung.
- (8) Auf Grund der Risikobeurteilung und dem Anteil an Geschäftsmietverträgen haben wir ab 2008/09 begonnen eine Rückstellung auf die uns geschuldeten Mieten vorgenommen. Eine Erhöhung dieser Rückstellung hielten wir für nicht notwendig.
- (9) Erlittene Mietzinsverluste bzw. Ausfälle von Reparaturkosten ausgezogener Mieter (CHF 357'948) sind in den Mieteinnahmen berücksichtigt.
- (10) Hier werden die definitiv veranlagten Steuern und die für geschuldete Steuern vorgenommenen Rückstellungen zusammengefasst.

Anhang zur Jahresrechnung

ALLGEMEIN

Zweck: Uebernahme und Verkauf sowie Verwaltung von Sachwerten. Die Gesellschaft kann Grundeigentum erwerben und veräussern.

Rechnungslegung: Die vorliegende Jahresrechnung ist nach den Bestimmungen des schweizerischen Aktienrechts erstellt.

Eventualverbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Curve Steepener Swap

Im Oktober 2007 wurde ein strukturiertes Zinsderivat-Geschäft „Curve Steepener Swap“ auf einem Nominalbetrag von CHF 10'000'000 mit einem Finanzinstitut eingegangen. Der Vertrag endet am 15. November 2022.

Bis am 15. November 2011 erhält die Gesellschaft eine Optionsprämie von CHF 40'000 pa. Diese wird jeweils unter der Position „Derivative Finanzinstrumente“ in der Bilanz passiviert. Aus diesem Geschäft können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Das Geschäft wird per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert. Die erhaltenen Optionsprämien werden separat passiviert.

Zins austauschgeschäfte (Swap)

Die Gesellschaft ist mit einem Finanzinstitut auf strukturierte Zinsderivat-Geschäfte (Zins austauschgeschäft – Swap) auf einen festen Nominalbetrag eingegangen. Die Verträge enden im November 2011 und 2021.

Aus diesen Geschäften können je nach Verlauf der Zinsmärkte auch Verluste resultieren. Die Geschäfte werden jeweils per Bilanzstichtag vom Finanzinstitut bewertet. Unrealisierte Verluste werden jeweils zum Niedrigstwertprinzip passiviert.

Nachweis Position Derivative Finanzinstrumente	2011 CHF	Vorjahr CHF
Curve Steepener Swap		
erhaltene Optionsprämien	140'000	100'000
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	<u>481'350</u>	<u>481'350</u>
Subtotal	621'350	581'350
Zins austauschgeschäfte (Swap)		
Abgrenzung unrealisierter Verlust per Bilanzstichtag	<u>499'729</u>	<u>318'924</u>
Marktwert per Bilanzstichtag (alle Positionen)	1'121'079	900'274

Verpfändete Aktiven: Im Rahmen der banküblichen Hypothekendarfinanzierung und zur Absicherung der eingegangenen strukturierten Zinsderivat-Geschäfte hat die Gesellschaft folgende Aktiven verpfändet:

Liegenschaften	2011	Vorjahr
Bilanzwert	CHF 64'179'000	62'863'000
Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen	CHF 61'456'880	61'261'880
Stand Hypotheken:	CHF 44'045'000	44'805'000

Flüssige Mittel	CHF 350'820	350'315
------------------------	-------------	---------

Zudem hat die Gesellschaft bezüglich Hypothekarfinanzierung bestehende und zukünftige Mietzinseinnahmen einzelner Liegenschaften abgetreten.

Brandversicherungswerte	2011	Vorjahr
Immobilien	CHF 99'501'000	94'502'000

Genehmigtes Aktienkapital	2011
Genehmigtes Aktienkapital gültig bis 30-9-2012	CHF 4'0000'000

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Andere Angaben

Personal

Die Gesellschaft beschäftigt seit dem vorliegenden Abschluss eigenes Personal.

Fusion mit der G. Peter & Co., Aktiengesellschaft

Die Gesellschaft hat die Aktiven und Passiven der G. Peter & Co., Aktiengesellschaft, in Basel, gemäss Fusionsvertrag vom 20. September 2010 und Bilanz per 30. Juni 2010 übernommen. Aktiven von CHF 3'324'054 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 113'612 gingen auf die übernehmende Gesellschaft über. Die Aktionäre der übertragenden Gesellschaft erhielten im Gegenzug 1'614 Namenaktien zu CHF 1'000 und 1'690 Namenaktien zu CHF 100. Infolge Fusion wurde das Aktienkapital durch ordentliche Kapitalerhöhung um CHF 1'793'000 erhöht und es wurden CHF 1'417'442 den Freien Reserven zugeführt.

Zusammensetzung liberiertes Aktienkapital		2011
7'990 Namenaktien	nominal zu CHF 100	CHF 799'000
7'994 Namenaktien	nominal zu CHF 1'000	CHF 7'994'000
Total		CHF 8'793'000

Fortsetzung von Seite 21

Als nichtkотиerte AG kämpfen wir gegen das Vorurteil, unsere Aktien seien nicht handelbar. Doch eine Börsenkotierung allein garantiert weder gute Kurse noch einen regen Handel. Was es braucht, ist ein gehöriges Handelsvolumen, d. h. genügend kauf- und verkaufswillige Personen, die vielgepriesene Liquidität im Börsenjargon.

Wir freuen uns, sagen zu können, dass ein funktionierender Handel mit Aktien unserer Gesellschaft besteht. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr verkaufswillige Aktionäre und Aktionärinnen ihre Aktien innert kurzer Zeit durch Vermittlung der Gesellschaft an andere bzw. neue Aktionäre und Aktionärinnen verkaufen. Die Transaktionen fanden zu den jeweiligen von uns monatlich publizierten inneren Werten statt.

In der Zeit des Jahresabschlusses werden keine Aktienwerte publiziert. **Dies betrifft die jeweiligen Zahlen von Ende Juni bis Ende August.**

Verkehrswerte der Liegenschaften per 30. Juni 2011

Die Verkehrswerte unserer Liegenschaften richten sich nach den Ertragswerten, gemäss den auf **Seite 12** dargelegten Grundsätzen. Verschiedene Faktoren beeinflussen dabei die für die Ertragswertermittlung wichtige Höhe des Kapitalisierungssatzes. Die Verkehrswerte der Liegenschaften finden Sie in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den **Seiten 41 und 42**.

Bewertungsproblematik

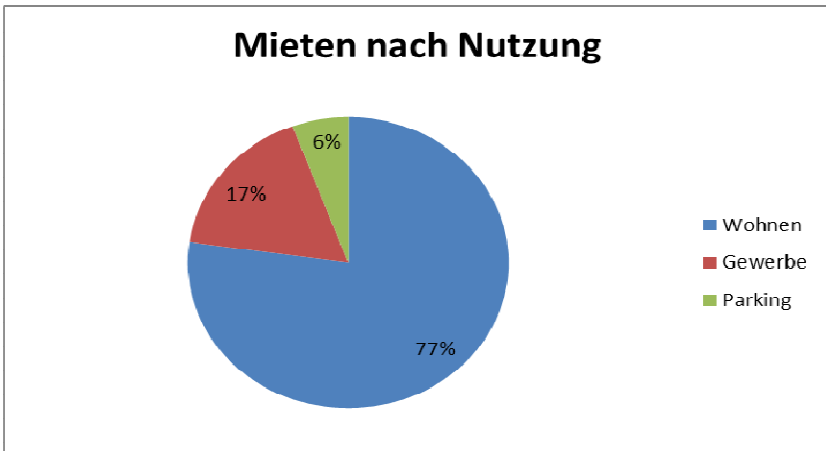
In den vergangenen Jahren haben wir die Kapitalisierungssätze für die Bewertung unserer Liegenschaften jeweils nur basierend auf einer eingehenden Begründung verändert. Dies möchten wir grundsätzlich beibehalten, auch wenn wir die einzelnen Liegenschaften separat - mit unterschiedlichen Kapitalisierungssätzen - bewerten. Dabei versuchen wir die Auswirkungen von Mietzins erhöhungen ohne wesentliche Investitionen bzw. von Mietzinssenkungen wegen Referenzzinssenkungen auszugleichen. Senkung des gewogenen durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes auf 6.91 % (Vorjahr 7.23 %, per 30-6-09: 7.14 %, per 30-6-08: 7.12 %, per 30-6-07: 6.84 %, per 30-6-06: 6.85 %, per 30-6-05: 6.90 %, per 30-6-04: 6.93, per 30-6-03: 7.14 %, per 30-6-02: 7.10 %, per 30-6-01: 7.07 %).

Ertrags-, Buch- und Gebäudeversicherungswerte

Die Liste mit den verschiedenen Werten, den Mieterträgen und den verwendeten Kapitalisierungssätzen finden Sie neu in der Tabelle „Berechnung des inneren Werts der Aktie“ auf den **Seiten 41 und 42**.

Aufteilung nach Nutzungsarten

Aufgrund der beiden neuen Liegenschaften und dem Einbau von fünf neuen Wohnungen in der Güter-/Pfeffingerstrasse hat sich auch diese Aufteilung leicht zugunsten der Wohnnutzung verschoben.



Fremdmittel, Verschuldungsgrad, Durchschnittszins

Fremdmittel: Zwecks Risikoverteilung und -minimierung wählten wir unterschiedliche Hypothekenformen verbunden mit Zinsabsicherungsgeschäften. Die Fremdmittel haben wir bei fünf verschiedenen Instituten aufgenommen. Die Finanzierung der Liegenschaften erfolgt sowohl über variable Hypotheken und über Festhypotheken verschiedener Laufzeiten als auch über Rollover (Libor)-Hypotheken. Die Summe der Hypothekarschulden lag per 30-6-11 bei CHF 44.045 Mio (im Vorjahr CHF 44.805 Mio, Vorvorjahr CHF 46.165 Mio).

Zinsabsicherungsgeschäfte: Um die in Zukunft möglichen Zinserhöhungsrisiken zu begrenzen, haben wir ab dem Geschäftsjahr 2005-06 begonnen einen Teil der zukünftigen Zinsen abzusichern.

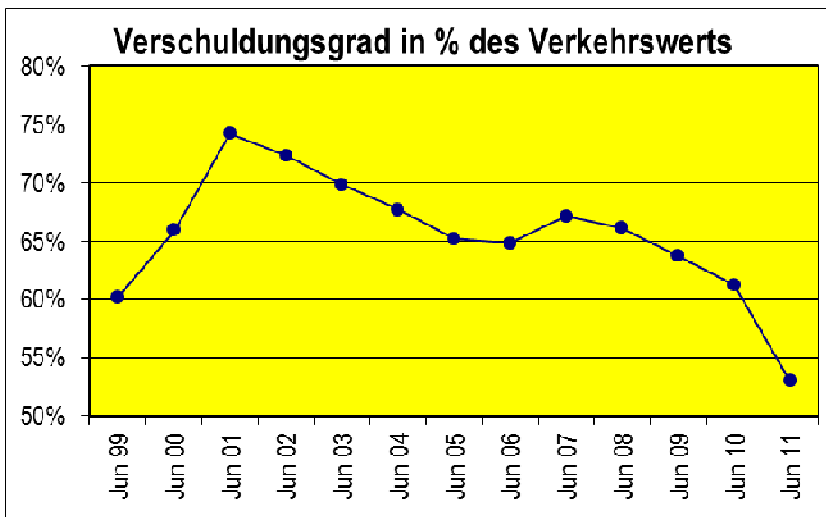
Zinsabsicherungsgeschäfte dienen uns zur Minimierung des Risikos späterer Zinserhöhungen. Höhere Zinsen können nicht ausgeschlossen werden, was kurzfristig un-

sere Liquidität beeinträchtigt, auch wenn wir als Nominalschuldnerin (in den Passiven) mit Sachanlagen (in den Aktiven) an der anziehenden Inflation längerfristig gewinnen können.

Zinsabsicherungsgeschäfte kosten – wie bei vergleichbaren Versicherungen auch – primär einmal Geld. Im Normalfall sind die Prämien im Voraus und für die ganze Laufzeit fällig.

Um die Kosten der Zinsabsicherung möglichst tief zu halten, sind wir unterschiedliche Absicherungsgeschäfte eingegangen.

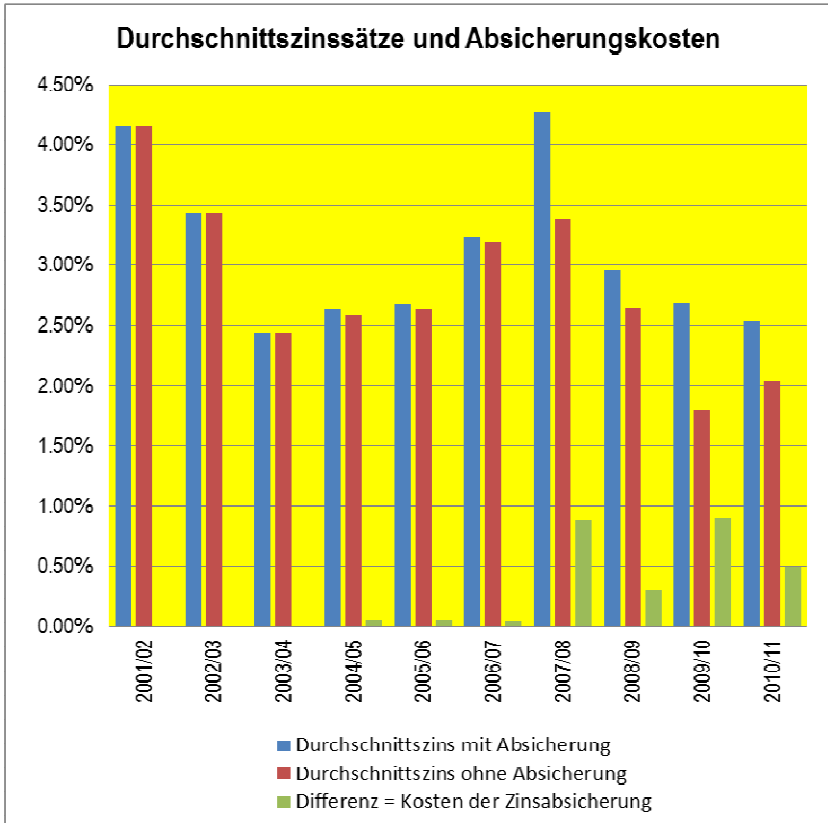
Verschuldungsgrad: Als Verschuldungsgrad bezeichnen wir das Verhältnis der Hypothekensumme zum Verkehrswert der Immobilien. Dieser sank neu auf 53.0 % (Vorjahr: 61.3 %, per 30-6-09: 63.7 %, per 30-6-08: 66.1, per 30-6-07: 67.1 %, per 30-6-06: 64.8 %, per 30-6-05: 65.2 %, per 30-6-04: 67.7 %). Dieser Verschuldungsgrad liegt deutlich unter der von uns langfristig angepeilten Maximalhöhe von 70 %.



Durchschnittliche Verzinsung während des Geschäftsjahres: Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden (incl. den Vollkosten der Zinsabsicherungen) fiel auf 2.53 % (im Vorjahr: 2.70 %. 2008/09: 2.95 %, 2007/08: 4.27 %, 2006/07: 3.23%, 2005/06: 2.73 %, 2004/05: 2.67, 2003/04: 2.44 %).

Mit Absicherungen haben wir im Geschäftsjahr 2004-05 begonnen. Ohne die Absicherungskosten lag die durchschnittliche Verzinsung bei 2.04 % (im Vorjahr: 1.80 %).

2008/09: 2.65 %, 2007/08: 3.39 %). Die Absicherung kostete somit 0.50 % des durchschnittlichen Fremdkapitals (im Vorjahr 0.9 %, 2008/09: 0.30 %, 2007/08: 0.88 %).



Entwicklung in unseren Liegenschaften

Unter „**Planung**“ finden Sie, was - im Sinne einer Perspektivplanung - mit den einzelnen Liegenschaften denkbar ist. Realisiert werden nur diejenigen Vorhaben, deren Tragbarkeitsrechnungen einen positiven Beitrag für unsere Gesellschaft ergeben.

4051 Basel, Holbeinstrasse 19

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel, Steinenschanze 2 (angebaut, rechts im Bild)

Die Liegenschaft ist langfristig an TeleBasel vermietet.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4051 Basel, Steinenschanze 4 (eingebaut, links im Bild)

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Sanierung der Sanitärleitungen, der Nassräume und der Küchen.

Zusammenlegung der Zentralheizungen von Haus 2 und 4 nach Klärung der Energieeinsparung durch die neue Aussenisolation.

4052 Basel, St. Alban-Ring 162-164-166, Rennweg 75-77-79-81

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178+180

Die Baubewilligung zur Sanierung und Zusammenlegung der beiden Gebäude wurde erteilt. Die Arbeiten beginnen im Herbst 2011. Die budgetierten Kosten belaufen sich auf CHF 4 Mio.

Planung: Nach der Zusammenlegung und Sanierung sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel, Delsbergerallee 74

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel, Güterstrasse 170+172/Pfeffingerstrasse 53

Der Einbau fünf neuer Wohnungen im Dachgeschoss wurde fertig gestellt. Gleichzeitig erneuerten wir Fenster und Rollläden sowie isolierten die Rollladenkästen.

Planung: Es sind keine weiteren baulichen Massnahmen geplant.

4053 Basel, Laufenstrasse 94

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung.

4056 Basel, Wattstrasse 6

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4058 Basel, Hammerstrasse 102

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Abschliessbare Garagenboxen in den Autoeinstellhallen.

4058 Basel, Bleichstrasse 11

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Es sind keine baulichen Massnahmen geplant.

4125 Riehen, Hörnliallee 69

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel läuft bis zum Jahr 2033. Anschliessend kann der Vertrag um 25 Jahre verlängert werden.

Die Vergrösserung der Terrassen und die neue Aussenisolation konnten fertig gestellt werden. Derzeit warten wir noch auf die Bewilligung zur Montage der Solarzellen auf dem Dach.

Planung: Weitere bauliche Massnahmen sind nicht geplant.

4125 Riehen, Stellimattweg 40+44

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Isolation der Gebäudehülle mit Fensterersatz.

4127 Birsfelden, Rheinstrasse 24+26

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Flachdachisolation und -begrünung bei Erneuerung des Daches. Solare Warmwassererwärmung mit Unterstützung der Gaszentralheizung. Fensterersatz.

4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel konnte bis zum Jahr 2072 verlängert werden. Die Ausführung der neuen Aussenisolation verbunden mit einer Aufstockung des Hauptgebäudes geht in die Umsetzung.

Die Planung der neuen Aussenisolation verbunden mit einer Aufstockung des Hauptgebäudes ist fertig, die Baubewilligung steht noch aus. Die budgetierten Kosten belaufen sich auf CHF 6.7 Mio.

Planung: Weitere bauliche Massnahmen sind nicht geplant.

4133 Pratteln, Mattenweg 8

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Kellerdeckenisolation, Fassadensanierung und -isolation, Anschluss an die Quartierwärmeversorgung.

4310 Rheinfelden, Alte Saline 12-14-16

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Ueberholung der Fassade.

4494 Tecknau, Dorfstrasse 2+4/Hauptstrasse 22+24

Es kam zu keinen wesentlichen Investitionen.

Planung: Verstärkung der Dachbodenisolation. Ersatz der Oelzentralheizungen.

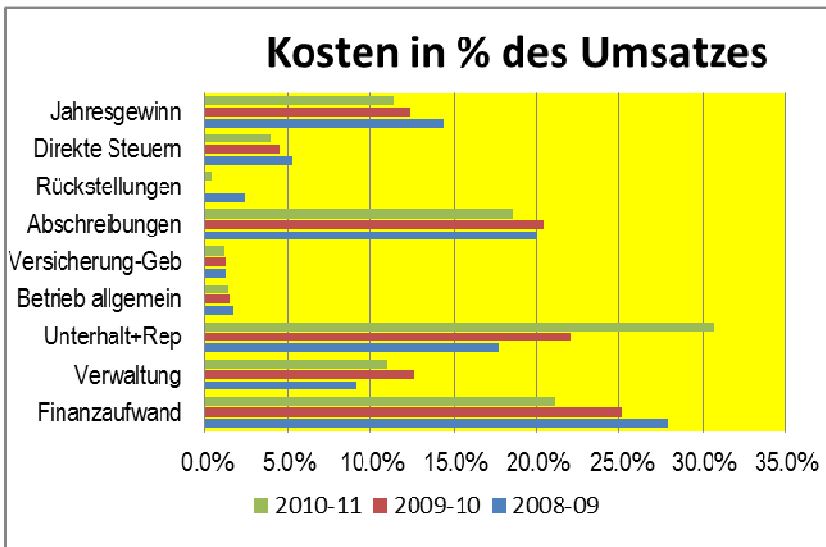
Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Bei einem Wechsel werden die Mieten auf ihre Erzielbarkeit geprüft.

Wir gehen davon aus, dass wir die Leerstände und die Verwaltungskosten verringern können. Die Mieteinnahmen dürften sich im Geschäftsjahr 2010/2011 auf Grund von Investitionen und der natürlichen Fluktuation erhöhen.

Aufgrund der Fremdkapitalverschuldung von weniger als 60 % halten wir weiterhin Ausschau nach kaufwürdigen Liegenschaften.

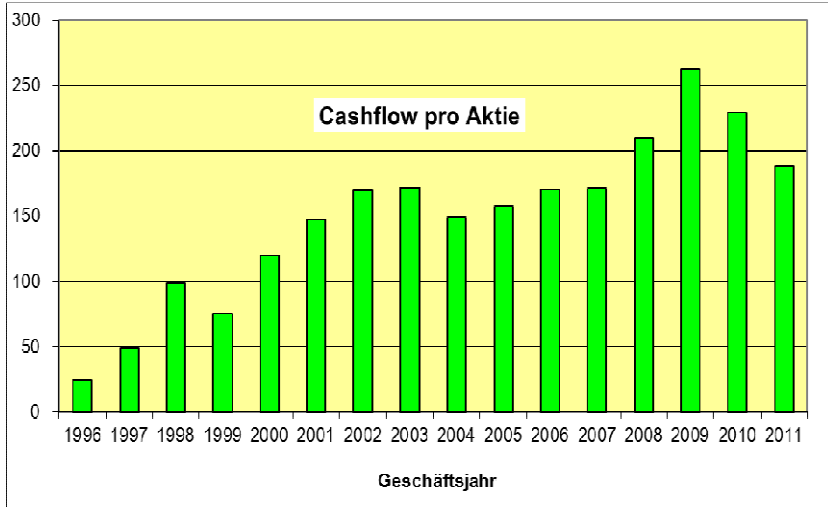
Im kommenden Geschäftsjahr gilt unsere Aufmerksamkeit unseren beiden Grossbaustellen, dem Umbau am St. Alban-Rheinweg in Basel und der Aufstockung mit Isolation an der Sternenfeldestrasse in Birsfelden, der Verbesserung der Situation in unseren beiden Autoeinstellhallen an der Hammerstrasse sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bausubstanz.



Cash Flow, in absoluten Zahlen und pro Aktie

Wie schon in früheren Berichten ausgeführt, kommt dem Cash Flow in einer Immobilienanlagegesellschaft wie der unseren eine überaus wichtige Aussagekraft zu. Er ist wichtiger als der Gewinn, zeigt der Cash Flow doch die Fähigkeit der Gesellschaft zur

Eigenfinanzierung auf. Gemessen in absoluten Zahlen und als Prozentsatz der gesamten Einnahmen hat sich der Cash Flow seit Gründung wie folgt entwickelt:



		Absolute Zahlen	in % der Einnahmen	Cash Flow pro Aktie (*)
1.	Geschäftsjahr 1995/96	CHF 57'994	16.1 %	CHF 24.16
2.	Geschäftsjahr 1996/97 (**)	CHF 174'697	22.9 %	CHF 48.53
3.	Geschäftsjahr 1997/98 (**)	CHF 354'354	34.8 %	CHF 98.43
4.	Geschäftsjahr 1998/99 (**)	CHF 377'823	27.3 %	CHF 75.56
5.	Geschäftsjahr 1999/00	CHF 599'176	34.2 %	CHF 119.84
6.	Geschäftsjahr 2000/01 (**)	CHF 884'753	24.2 %	CHF 147.46
7.	Geschäftsjahr 2001/02	CHF 1'017'508	27.8 %	CHF 169.58
8.	Geschäftsjahr 2002/03	CHF 1'029'723	27.6 %	CHF 171.62
9.	Geschäftsjahr 2003/04 (**)	CHF 1'044'638	27.9 %	CHF 149.23
10.	Geschäftsjahr 2004/05	CHF 1'103'052	29.6 %	CHF 157.58
11.	Geschäftsjahr 2005/06	CHF 1'192'478	31.6 %	CHF 170.35
12.	Geschäftsjahr 2006/07	CHF 1'196'146	28.8 %	CHF 170.88
13.	Geschäftsjahr 2007/08	CHF 1'466'862	32.5 %	CHF 209.55
14.	Geschäftsjahr 2008/09	CHF 1'839'313	37.3 %	CHF 262.76
15.	Geschäftsjahr 2009/10	CHF 1'605'446	32.9 %	CHF 229.35
16.	Geschäftsjahr 2010/11 (**)	CHF 1'647'452	30.8 %	CHF 187.36

(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

(**) Geschäftsjahre mit Kapitalerhöhungen

Liegenschaftsverzeichnis

Gemeinde	Adresse	Eigen- tums- form	Er- werbs- jahr	Par- zellen fläche m2	Ge- bäude- zahl	Bau- jahr	Auf- zug/ Lift
4051 Basel	Holbeinstrasse 19	Alleineig.	2000	666	1	1975	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 2	Alleineig.	2007	490	1	1986	Ja
4051 Basel	Steinenschanze 4	Alleineig.	2007	541	1	1972	Ja
4052 Basel	St. Alban-Ring/Rennweg	Alleineig.	2000	3'769	7	1947	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 178	Alleineig.	2000	494	1	1912	Nein
4052 Basel	St. Alban-Rheinweg 180	Alleineig.	2000		1	1970	Ja
4053 Basel	Delsbergerallee 74	Alleineig.	1999	1'434	2	1917/1940	Nein
4053 Basel	Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	Alleineig.	1995	914	3	1942	Ja
4053 Basel	Laufenstrasse 94	Alleineig.	2005	650	2	1930	Ja
4056 Basel	Wattstrasse 6	Alleineig.	1997	306	1	1930	Nein
4057 Basel	Hammerstrasse 102	Alleineig.	2000	3'344	3	1928/1952	Nein
4058 Basel	Bleichestrasse 11	Alleineig.	2006	250	1	1976	Ja
	Hammerstrasse 33-37	Alleineig.	2010	1'043	3	1956	Ja
4125 Riehen	Hörnliallee 69	Baurecht	2000	0	1	1958	Nein
4125 Riehen	Stellimattweg 40/44	Alleineig.	2000	2'088	3	1957	Nein
	Baselstrasse 4	STWE	2010	0	1	1914	Nein
4127 Birsfelden	Rheinstrasse 24/26	Alleineig.	2000	1'819	2	1978	Ja
4127 Birsfelden	Sternenfeldstrasse 16	Baurecht	2008	0	1	1974	Ja
4133 Pratteln	Mattenweg 8	Alleineig.	1995	362	1	1966	Ja
4310 Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16	Alleineig.	1998	2'755	3	1992	Ja
4492 Tecknau	Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	Alleineig.	1997	3'018	4	1965 1964	Nein Nein
Summen				23'941	43		

Objektangaben

Adresse	Mietflächen m2			Sollmieten CHF/pa				CHF	
	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Sum- me	Woh- nen	Ge- werbe	Park- plätze	je m2/pa	
								Wohn.	Gew.
Holbeinstrasse 19	1'094	873	221	297'622	214'452	52'560	30'610	246	238
Steinenschanze 2	1'429	66	1'363	266'826	12'000	172'800	82'026	182	127
Steinenschanze 4	1'319	1'142	177	262'128	233'148	28'980	0	204	164
St. Alban-Ring/Rennweg	2'857	2'857	0	530'210	520'320	0	9'890	182	
St. Alban-Rheinweg 178	301	301	0	69'600	69'600	0	0	231	
St. Alban-Rheinweg 180	655	655	0	196'564	183'564	13'000	0	280	
Delsbergerallee 74	1'591	975	617	284'708	193'376	78'732	12'600	198	128
Güterstr. 170+172/ Pfeffingerstrasse 53	3'605	2'515	1'090	694'215	473'628	220'587	0	188	202
Laufenstrasse 94	1'023	773	250	125'477	113'808	10'200	1'469	147	41
Wattstrasse 6	861	682	179	143'520	127'440	16'080	0	187	90
Hammerstrasse 102	701	586	115	89'376	74'988	14'388	0	128	125
Parking	2'312	0	2'312	322'255	0	0	322'255		
Bleichestrasse 11	674	643	31	131'868	125'508	6'360	0	195	205
Hammerstrasse 33-37	1'718	1'718	0	270'972	250'812	0	20'160	146	0
Hörnliallee 69	667	667	0	102'790	98'556	0	4'234	148	
Stellmattweg 40/44	1'846	1'846	0	334'308	323'808	0	10'500	175	
Baselstrasse 4	245	183	62	53'400	36'000	13'680	3'720	197	221
Rheinstrasse 24/26	1'274	1'274	0	260'174	227'208	0	32'966	178	
Sternenfeldstrasse 16	2'914	0	2'914	379'302	0	335'862	43'440		115
Mattenweg 8	760	760	0	136'788	134'688	0	0	177	
Alte Saline 12-14-16	2'238	2'118	120	476'616	426'144	9'024	41'448	201	75
Hauptstrasse 22+24/ Dorfstrasse 2+4	1'840	1'800	40	278'892	259'992	1'944	16'956	144	49
Summen	31'924	22'434	9'490	5'707'611	4'099'040	974'197	632'274	183	103

Uebersicht Mietobjekte

Adresse			Wohnungen nach Zimmerzahl						Autos PP	Gewerbe	Diverses	Summen
			1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6/7 Zi				
4051	Basel	Holbeinstrasse 19	8		3	3			15	2		31
		Steinschanze 2+4	10	6	7				33	3	2	61
4052	Basel	St. Alban-Ring/Rennweg		11	12	11		1	6		16	57
		St. Alban-Rheinweg	20	1	4	1						26
4053	Basel	Delsbergerallee 74			10				13	4	2	29
		Güterstrasse 170/172	6	16	4					5	3	34
		Pfeffingerstrasse 53	3	3	4	1	1				6	18
		Laufenstrasse 94			10				5	2	17	
4056	Basel	Wattstrasse 6		10	1					2	2	15
4057	Basel	Hammerstrasse 102	1		8				201	4		214
4058	Basel	Bleicherstrasse 11	1	11						1		13
		Hammerstr. 33-37	4	7	17	1			12			41
4125	Riehen	Hörnliallee 69		2	5	1			2			10
		Stellimattweg 40/44		2	20	2	2		7			33
		Baslerstrasse 5						1	2	1		4
4127	Birsfelden	Rheinstrasse 24/26			16				25			41
		Sternenfeldstrasse 16							35	4		39
4133	Pratteln	Mattenweg 8		3	9							12
4310	Rheinfelden	Alte Saline 12-14-16		2	12	11			33		8	66
4492	Tecknau	Hauptstrasse 22/24			6	6			4		2	18
		Dorfstrasse 2/4			6	6			18		1	31

Summe der Mietobjekte	810
------------------------------	------------

Wohnungen	53	74	154	43	3	2				329
übrige Nutzungen							411	28	42	481

Erhöhung des inneren Werts der Aktie

	Bilanz- stich- tag	Innerer Wert (IW) in %	IW pro Aktie (*) CHF	Steige- rung
Gründung der Gesellschaft	Juli 1995	100.0 %	1'000	
Geschäftsabschluss	30. Juni 1996	113.1 %	1'131 +	13.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1997	131.1 %	1'311 +	15.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1998	143.1 %	1'431 +	9.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 1999	157.1 %	1'571 +	9.8 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2000	170.0 %	1'700 +	8.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2001	183.6 %	1'836 +	8.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2002	202.0 %	2'020 +	10.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2003	222.6 %	2'226 +	10.2 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2004	238.0 %	2'380 +	6.9 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2005	255.0 %	2'550 +	7.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2006	271.9 %	2'719 +	6.6 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2007	288.5 %	2'885 +	6.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2008	307.1 %	3'071 +	6.5 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2009	332.0 %	3'320 +	8.1 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2010	351.9 %	3'519 +	6.0 %
Geschäftsabschluss	30. Juni 2011	338.0 %	3'780 +	7.4 %

Durchschnittliche Steigerung pro Jahr von 1995 bis 2011 + **8.67 %**

(*) Umgerechnet auf Aktien zu CHF 1'000 Nominalwert

Aktienkapital seit Gründung der Gesellschaft

Gründung	Juli 1995	CHF	300'000
Kapitalerhöhung	Juni 1996	auf CHF	2'400'000
Kapitalerhöhung	Juni 1997	auf CHF	3'600'000
Kapitalerhöhung	Oktober 1998	auf CHF	5'000'000
Kapitalerhöhung	September 2000	auf CHF	6'000'000
Kapitalerhöhung	September 2003	auf CHF	7'000'000
Kapitalerhöhung	September 2010	auf CHF	8'793'000

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Immo Vision Basel AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

TESTOR TREUHAND AG

Basel, 22. September 2011
hr



Matthias Heuberger
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Giuseppe Alba
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Geldflussrechnung
- Anhang
- Bilanzgewinn

11 – 1224 – 3

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2011

Liegenschaften	Buch- werte	Geb. Vers.	Netto- mieten	Brutto- rendite	Summen
BL Pratteln	1'700'000	1'922'000	136'788	7.35%	1'861'061
BS Güterstrasse	7'318'000	10'268'000	694'215	6.25%	11'107'440
BS Wattstrasse	1'948'000	2'771'000	143'520	7.25%	1'979'586
BL Tecknau	2'866'000	5'368'000	278'892	7.45%	3'743'517
AG Rheinfelden	4'671'000	8'181'000	476'616	6.25%	7'625'856
BS Delsbergerallee	3'432'000	5'601'000	284'708	6.50%	4'380'123
BL Birsfelden Rheinstr	3'482'000	2'980'000	260'174	6.30%	4'129'746
BS Holbeinstrasse	3'448'000	4'213'000	297'622	6.25%	4'761'952
BS St. Alban Rheinweg	2'094'000	3'564'000	266'164	10.25%	2'596'722
BS St. Alban Ring	7'017'000	9'801'000	530'210	6.50%	8'157'077
BS Hammerstr. 102	4'762'000	6'889'000	411'631	7.00%	5'880'443
BS Riehen Stellimatt	4'239'000	5'901'000	334'308	7.00%	4'775'829
BS Laufenstrasse	1'819'000	3'147'000	125'477	6.10%	2'057'000
BS Bleichstrasse	1'742'000	2'173'000	131'868	7.00%	1'883'829
BS Steinenschanze	8'076'000	10'773'000	559'154	6.25%	8'946'464
BS Riehen Baslerstr	831'000	1'208'000	53'400	6.40%	834'375
BS Hammerstr. 33-37	3'407'000	3'694'000	270'972	6.00%	4'516'200
Subtotal	62'852'000	88'454'000	5'255'719	6.63%	79'237'219
BS Riehen-Hörmli	990'000	2'164'000	102'790	8.50%	1'209'294
BL Birsfelden Sternenfeld	2'425'000	8'883'000	379'302	14.7%	2'580'000
Summen	66'267'000	99'501'000	5'737'811	6.91%	
Ertragswertsumme					83'026'513

Innerer Wert der Aktie per 30. Juni 2011

Abzüge	FK Hypotheken	-44'045'000
	FK Rückstellungen	-120'000
	FK Steuerabgrenzung (neu)	-233'900
	FK Bankschulden übrige Schulden	-
	FK Kreditoren	-266'701
	übrige Verbindlichkeiten	-861'228
	Derivative Finanzinstrumente	-1'121'079
	Passive Abgrenzung	-439'086
Latente Steuern	25 % auf Differenz Buchwert/Verkehrswert	-4'189'878
Zuschläge	Flüssige Mittel	1'045'866
	Forderungen	222'468
	Aktive Abgrenzung	215'198
Subtotal = Innerer Wert der AG		33'233'173
Aktienkapital		8'793'000
Differenz		24'440'173
Innerer Wert der Aktie in % des Nennwerts per 30-6-2011		377.95%
Innerer Wert 30-6-10		351.94%
Steigerung des inneren Werts gegenüber Vorjahr		7.39%

Unsere nächsten Grossprojekte

4127 Birsfelden, Sternenfeldstrasse 16



Aufstockung und Aussenisolation

4052 Basel, St. Alban-Rheinweg 178 und 180



Sanierung und Zusammenlegung der beiden Gebäude